

ECONOMÍA / POLÍTICA

La vivienda, más rentable en Madrid

EL ALQUILER RENTA EL 5,7%, PERO SI SE CUENTAN LAS PLUSVALÍAS SUPERA EL 10%/ Las dos grandes ciudades son caladeros inmobiliarios. Rendimientos brutos muy superiores a la media nacional (4,4%). Si a lo que renta el alquiler se le suma la revalorización a un año,

Juanma Lamet. Madrid

La inversión en vivienda vive una nueva época dorada. Sin los excesos de antaño y con la lección aprendida (hasta ahora), los profesionales y los particulares se han vuelto a fijar en el sector residencial como caladero de beneficios. ¿Por qué? Porque comprar una casa para ponerla en alquiler ofrece una rentabilidad muy superior a la de otros activos financieros. Además, el precio de los pisos sigue siendo mucho menor al de hace diez años y, sobre todo, tiene recorrido al alza. Estos factores, sumados a la leve recuperación del empleo y a la enorme demanda de arrendamientos –porque la mayoría de los jóvenes no puede comprar, por los bajos salarios, entre otras cosas– han construido en los dos últimos años un escenario propicio para los inversionistas, tanto para los minoristas como para las socimis y los fondos. No es una burbuja, es la fiebre del ladrillo.

Por eso el gran indicador del sector no es tanto el precio –que también– como la rentabilidad, hoy por hoy. En las principales capitales de provincia españolas la rentabilidad bruta de vivienda es del 5,93%, según el *Estudio sobre la rentabilidad de viviendas en alquiler 2017*, elaborado por Invermax, al que ha tenido acceso EXPANSIÓN. La rentabilidad bruta es el dinero que genera el alquiler de una vivienda, medido como porcentaje del coste total de la compra, y antes de pagar los gastos –comunidad, IBI, derramas, etcétera–. Ello significa, en términos generales, “que de cada 10.000 euros invertidos en una vivienda, generamos un resultado cercano a los 600 euros al año, antes de gastos e impuestos”, apunta el informe.

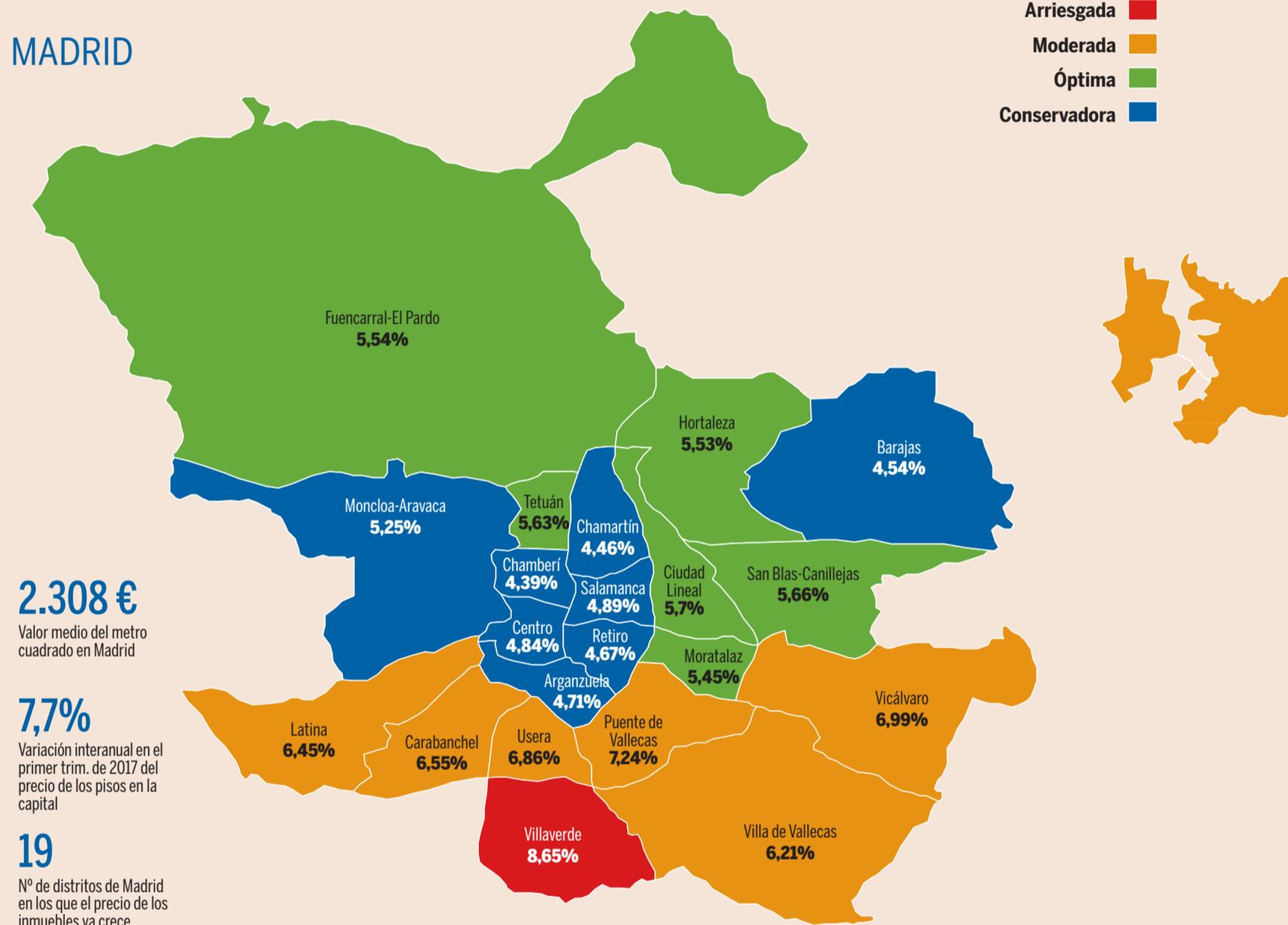
Ese 5,93% es muy superior a la media de España, que es del 4,4%, según el Banco de España. Si a este rendimiento se le añaden las plusvalías, la tasa media de retorno bruto anual se eleva al 8,8% en España. En Madrid y Barcelona, el alquiler rinde un 5,73% y un 5,64%, respectivamente, y la suma del alquiler y la revalorización a un año supera el 10%.

Estas dos ciudades son las que copan el grueso del informe de Invermax, por ser las

LA RENTABILIDAD ENTRE MADRID Y BARCELONA

Rendimiento bruto anual, sin contar plusvalías, de alquilar una vivienda. En porcentaje.

MADRID



dos grandes plazas inmobiliarias del país. Las rentabilidades van desde el 4,5% al 8,5%, según las zonas.

En la capital, los distritos más rentables son los del sur de la ciudad. Encabeza la lista Villaverde, con un 8,65%. Sin duda alguna es la zona más económica en la capital para comprar vivienda, pero también es el distrito con mayores tasas en paro (25,35% barrio de San Cristóbal) y, por tanto, con menores opciones de conseguir inquilinos solventes y fiables que garanticen el cobro de las rentas. “La renta per cápita del distrito alcanza los 15.946 euros anuales y esto influye para toda promesa de pa-

Ahora es más rentable invertir en la periferia de las grandes ciudades que en la almendra

go”, apunta Invermax, que califica la inversión en este distrito de “arriesgada” (es el único). Como siempre, a mayor rentabilidad, mayor riesgo.

En segundo y tercer lugar se encuentran los distritos de Puente de Vallecas y Vicálvaro con rentabilidades brutas del 7,24% y del 6,99%, respectivamente. Ubicados en el sureste de la capital, cuentan con mejores comunicaciones

y una mayor consolidación de servicios. “Consideramos una buena opción la elección de ciertos barrios de Vallecas y Vicálvaro en las avenidas principales y sus inmediaciones”, agrega Invermax, compañía perteneciente al Grupo Enacom, holding propietario, entre otras empresas, de Alquiler Seguro.

En el cuarto, quinto y sexto puesto de Madrid se encuentran los distritos más al suroeste de la ciudad, como Usera (6,86%), Carabanchel (6,55%) y Latina (6,45%). Son “barrios consolidados y buena elección si se escogen vías principales y aledaños”, apunta el estudio. En séptimo

Por cada 10.000 euros invertidos en un piso, el alquiler genera unos 600 euros brutos al año

lugar queda el distrito de Villa de Vallecas (6,21%, debido a la gran influencia del desarrollo del PAU Ensanche de Vallecas).

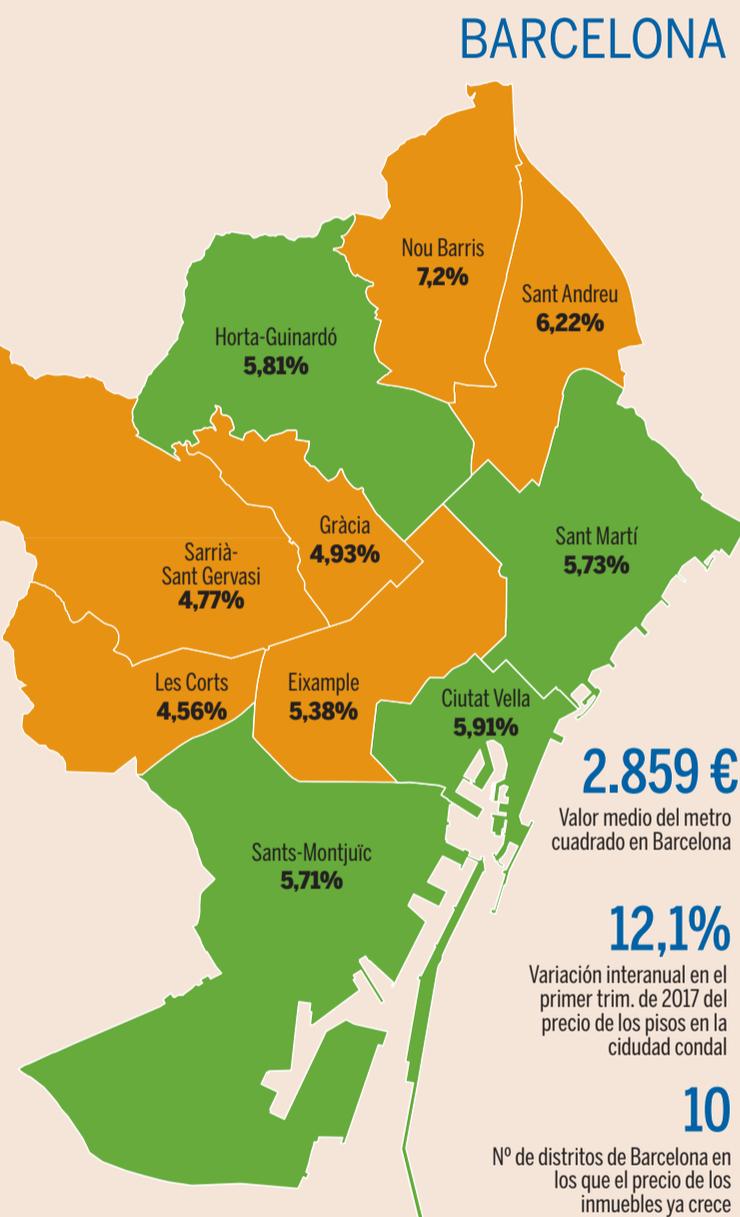
Esto significa que, hoy por hoy, es más rentable invertir en la periferia de la ciudad que en la almendra central. Casi todas las zonas más atractivas están fuera de la corona de la M-30. Los distritos menos rentables en inversión

residencial son aquellos en los que “el inversor obtiene una seguridad absoluta en cuanto a la liquidez de los activos (facilidad de venta) y una demanda constante de inquilinos”. Son ocho: Moncloa (5,25%), Salamanca (4,89%), Centro (4,84%), Arganzuela (4,71%), Retiro (4,67%), Barajas (4,54%), Chamartín (4,46%) y Chamberí (4,39%).

Son zonas de inversión “conservadora”, según Invermax. Los distritos “óptimos” para comprar una vivienda y ponerla en arriendo son otros: Ciudad Lineal (5,7%), San Blas-Canillejas (5,66%), Tetuán (5,63%), Fuencarral (5,54%), Hortaleza (5,53%) y

y Barcelona

Según Invermax, la capital y la ciudad condal ofrecen la rentabilidad de Madrid y Barcelona supera el 10%.



ubicados en el norte de la ciudad. Encabezan la lista Nou Barris (7,20%) y Sant Andreu (6,22%). “Sin duda son las zonas más económicas de la ciudad para comprar vivienda, pero también son los distritos con mayores tasas de paro y lejanía al centro, y, por tanto, con menores servicios”, alerta Invermax.

La siguiente agrupación de distritos engloba rentabilidades inferiores, pero igualmente atractivas (entre el 5,71% y el 5,91%). Además, en ellos el perfil del inquilino “mejora sustancialmente con respecto al de las zonas del norte de la ciudad”. Por tanto, a esta zona de influencia se le acuña nuevamente como la “óptima” en términos de rentabilidad de Barcelona. Son barrios con bajos niveles de volatilidad en el mercado, como Ciutat Vella (5,91%), Horta Guinardó (5,81%), Sant Martí (5,73%) y Sants Montjuïc (5,71%).

Demanda muy solvente

En el último escalón de la ciudad condal se encuentran los distritos menos rentables en inversión residencial, aunque el inversor obtiene como contrapartida “una seguridad absoluta” por el mayor poder adquisitivo de la demanda, que es “realmente solvente”. “Englobamos en este nivel los distritos de Eixample (5,38%), Gràcia (4,93%), Sarrià Sant Gervasi (4,77%) y Les Corts (4,56%)”, ataja el informe.

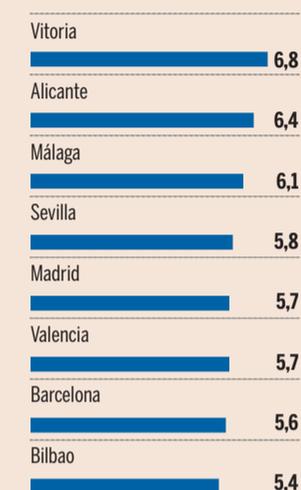
Por todo ello, Invermax concluye que “el inversor, dependiendo de la estrategia que defina sobre el riesgo asumible y su disponibilidad de capital, podrá decantarse por áreas más o menos atractivas mediante dos vías que influirán en la rentabilidad final de la inversión: la generación de flujos de rentas del alquiler y la generación de plusvalías futuras por la venta en un entorno alcista”. Ahí está el *quid* de la cuestión.

Por otro lado, el inversor “debe ser consciente de una premisa clave en la toma de decisiones: la diversificación. “Invierta en varios activos siempre que sea posible y diversifique su exposición a los riesgos en función de su disponibilidad de capital y sus objetivos de rentabilidad promedio esperados”, aconsejan los expertos de Invermax.

LAS CAPITALS MÁS RENTABLES

> Rentabilidad media por alquiler

Sin plusvalías, en porcentaje.



> Rendimiento al alza

Rendimiento por alquiler más plusvalía a 12 meses de la vivienda media de España. En porcentaje. Datos de diciembre.



Fuente: Invermax y Banco de España

Expansión

Vitoria, Alicante y Málaga, las capitales más rentables

INVERTIR EN VIVIENDA/ Las grandes capitales ofrecen rendimientos ajustados, pero una demanda muy solvente.

J.M.L. Madrid

Las grandes ciudades con las viviendas más rentable de España son Vitoria (6,8% anual, de media), Alicante (6,4%) y Málaga (6,1%), según el *Estudio sobre la rentabilidad de viviendas en alquiler 2017*, elaborado por Invermax, al que ha tenido acceso EXPANSIÓN. Ese rendimiento resulta de dividir los ingresos anuales por arrendamiento entre el precio total del inmueble. Por ejemplo, un piso con 700 euros de renta mensual genera 8.400 euros al año, lo cual es un 5% de un piso que haya costado 168.000 euros.

A esas tres ciudades les siguen Sevilla (5,8%), Madrid (5,7%), Valencia (5,7%), Barcelona (5,6%) y Bilbao, que cierra el ranking con un 5,4%, de media.

Hay que recordar que el mercado de viviendas se encuentra con un entorno favorable en todos los sentidos que invita al optimismo tras años de recesión. “Se evidencia un cambio claro de paradigma en la sociedad española por lo que respecta a la vivienda en propiedad”, apuntan los analistas de Invermax.

“No obstante, no todas las ciudades deben evaluarse únicamente por su rentabili-

La vivienda renta un 5,8% en Sevilla, un 5,7% en Valencia y un 5,4% en Bilbao

El rendimiento medio de los pisos españoles es del 8,8%, según el Banco de España

dad, sino también, por su riesgo”, agregan, ya que hay factores que alteran la constante generación de flujos de rentas por el alquiler de una vivienda en las intermediaciones de la propiedad que se elija.

“La solvencia media del inquilino, la demanda de inmuebles para arrendar o el entorno son algunos de los factores que pueden probar cambios”, agregan. Por otro lado, también existen otros elementos directos que están vinculados al edificio donde se encuentra la propiedad: las derramas comunitarias, la falta de solvencia de los vecinos o los posibles problemas de convivencia por pertenecer al edificio, son alguno de los ejemplos más comunes.

“El inversor, dependiendo de la estrategia que defina so-

bre el riesgo asumible y su disponibilidad de capital, podrá decantarse por áreas más o menos atractivas mediante dos vías que influirán en la rentabilidad final de la inversión: la generación de flujos de rentas del alquiler y la generación de plusvalías futuras por la venta en un entorno alcista”, explican.

Rendimiento total

Esto resulta importante porque la rentabilidad bruta de un piso no contempla todo su potencial inversor. Hay que añadirle la revalorización del mismo en 12 meses. Ello hace que el rendimiento medio de los pisos españoles sea del 8,8%, según los datos del Banco de España. Esa tasa es 4,6 veces superior al 1,567% que ofrece la deuda pública española a 10 años, y 22 veces mayor que el 0,4% que rentan los depósitos.

El 8,8% (dato compartido en el cierre de 2015 y 2016) es la mayor rentabilidad, a final de año, desde el 17,7% de 2006. Ni siquiera en 2007, el año del pico de la burbuja, se registró un dato mayor (entonces fue del 8,6%). Desde 2008 a 2013 la rentabilidad fue siempre negativa, y 2014 cerró con un 6,4%, 2,4 puntos menos que el año siguiente.

Los expertos recomiendan diversificar según el capital ahorrado y la rentabilidad esperada

Moratalaz (5,45%). “Aportan al inversor la seguridad de una mayor consolidación de barrio, oferta de productos y servicios, dotaciones, transporte público al centro y mayor demanda constante de un adecuado perfil de inquilino”, opina.

En Barcelona, la rentabilidad media es apenas una décima inferior a la de Madrid. “Se trata, por tanto, de una ci-

fra interesante si tenemos en cuenta que la demanda de viviendas es una constante gracias, además, a la escasez de la oferta, destinada en mayor proporción al negocio paralelo del alquiler residencial de uso turístico”. Además, cabe destacar que el precio medio de la vivienda en Barcelona es superior al de Madrid, al igual que sucede con las rentas. Esto supone para un inversor un mayor desembolso inicial, que no se traduce en una mayor rentabilidad.

Hay diversidad entre diferentes zonas, aunque no tan desproporcionada como en Madrid. Los distritos más rentables son en este caso los

Expansión